

# PETITES COPROPRIÉTÉS DÉSORGANISÉES : ENJEUX DE REPÉRAGE ET DE CONNAISSANCE

Échanges avec Sylvaine LE GARREC, sociologue indépendante

30 juin 2016

Sociologue indépendante spécialiste des copropriétés, Sylvaine Le Garrec a antérieurement travaillé à l'association des responsables de copropriété (ARC) en tant que chargée de recherche sur la rénovation énergétique des copropriétés et les copropriétés en difficulté. Elle s'intéresse tout particulièrement aux enjeux et aux processus de décision collective et de mobilisation des copropriétaires.

## COPROPRIÉTÉS : UN «OBJET» MÉCONNU, INSUFFISAMMENT APPRÉHENDÉ PAR LE MILIEU ACADÉMIQUE

En France, peu de recherches portent sur les copropriétés et la plupart d'entre elles explorent essentiellement des concepts juridiques. Les quelques sociologues qui se sont intéressés aux copropriétés ont ciblé les grandes copropriétés des années 1950-1970 afin de tenter d'en mieux comprendre le fonctionnement collectif, les processus de dégradation et les décisions de travaux. D'autres universitaires ont analysé les processus de peuplement, les trajectoires des ménages et leurs itinéraires résidentiels dans certaines de ces grandes copropriétés rencontrant des difficultés.

### En France, des travaux menés depuis les années 1970<sup>1</sup> sur les copropriétés

La copropriété est un phénomène très récent et pratiquement inexistant avant la seconde guerre mondiale. Les données du recensement de 1962 indiquaient seulement 6% de logements en copropriété. Les premières études s'intéressent, dans les années 1970, à ce phénomène alors émergent qui voit naître de nouvelles manières de cohabiter (voir notamment l'ouvrage en 1971 de Nicole et Antoine Haumont et Henri Raymond, fondateurs du centre de recherche sur l'habitat, CRH).

Dès les années 1980, les chercheurs ont investigué davantage les questions du fonctionnement collectif et du processus de dégradation des grandes copropriétés construites pendant les trente glorieuses sous l'impulsion des primes et prêts du *Crédit Foncier* (et en particulier des prêts *Logécos*). Les travaux de René Ballain et Claude Jacquier sur les copropriétés à Grenoble en particulier mettent au jour la diversité des facteurs et le rôle du contexte et des conditions de production et de commercialisation de ces copropriétés pour expliquer leur fragilité.

Dans les années 1990, Marie-Pierre Lefeuve, dans le cadre d'une commande pour le *PUCA*, est la première à s'intéresser aux effets de l'action publique tandis que d'autres chercheurs analysent les trajectoires des ménages immigrés et les mécanismes de peuplement dans les copropriétés dégradées. La capacité de mobilisation des copropriétaires est alors considérée comme un facteur essentiel

pour expliquer la bonne santé d'une copropriété et l'amorce d'un processus de redressement (voir la thèse de Nicolas Golovchenko en 1998 et les travaux de M-P. Lefeuve en 1999).

Dans les années 2000, Sylvaine Le Garrec, dans sa thèse (2010) poursuit ces travaux, à travers l'exemple de la copropriété des *Bosquets* à Montfermeil qui a fait l'objet de plusieurs projets de démolition. Sa recherche porte sur le processus de dégradation, les logiques d'intervention publique et les trajectoires des ménages (thèse de Sylvaine Le Garrec). A cette période, la question de la rénovation énergétique émerge. Gaëtan Briseperrière, sociologue et Sylvaine Le Garrec à l'ARC montrent le rôle déterminant joué par les copropriétaires *leaders* pour engager la copropriété dans des travaux de rénovation énergétique, tout en étant soutenus et accompagnés par de nouveaux acteurs (agences locales de l'énergie, espace information énergie, etc.). Là encore, ces recherches portent essentiellement sur des grandes copropriétés des années 1950-1970 plus enclines à se lancer dans des projets d'amélioration énergétique.

### À l'étranger, des exemples à explorer

Certains travaux de recherches récents se sont aussi intéressés à la situation des copropriétés dans certains pays étrangers. C'est le cas par exemple des thèses d'Hélène Richard (2014) qui étudie l'émergence des copropriétés en Russie ou des thèses d'Eleonora Elguezabal, qui porte sur les copropriétés fermées brésiliennes (*gated communities*). Des réseaux de recherche et d'acteurs se sont également développés dans les pays d'Europe de l'Est suite à la multiplication des copropriétés liée à la privatisation de masse des logements publics lors de la chute du communisme. Certains de ces pays seraient intéressants à étudier sur la thématique des petites copropriétés. Par exemple, en Hongrie, la législation pour les petites copropriétés de moins de 10 lots est spécifique, différente de la législation pour les copropriétés de plus grande taille.

<sup>1</sup> Pour un développement plus exhaustif de la question, voir les actes du colloque national Habitat à Saint Nazaire les 5 et 6 octobre 2015.

## ► De nombreux sujets à investiguer

La thématique des copropriétés est difficile à faire émerger au sein de la commande publique de recherche et des milieux académiques, en particulier dans les laboratoires d'urbanisme.

Certains thèmes de recherche mériteraient pourtant d'être approfondis :

- Les profils et parcours des copropriétaires bailleurs : 2/3 d'entre eux ne possèdent qu'un seul logement. «*Mal les connaître c'est aussi se priver de leviers d'action.*»
- Le rôle, l'organisation, le fonctionnement des syndic professionnels car des études existent sur les agences immobilières mais aucune sur le métier de syndic.
- Les profils et parcours des syndic bénévoles.

### Petites copropriétés de moins de 10 lots : objet méconnu

Les petites copropriétés n'ont donc pas encore fait l'objet de travaux de recherche. Il est également difficile de produire de la connaissance statistique sur ce parc de logements. La loi ALUR permettra certaines avancées en matière d'observation et de repérage, notamment grâce à l'obligation d'immatriculation mais, dans la masse du phénomène, les petites copropriétés de moins de 10 lots demeurent relativement invisibles alors même qu'elles représentent 25% des lots en copropriétés et 63% des immeubles (données ENL 2006).

L'outil statistique de repérage des copropriétés fragiles mis au point par l'Anah et la DGAIN en 2012 a toutefois contribué à faire émerger le problème spécifique des petites copropriétés. Les logements situés dans les copropriétés de moins de 10 lots sont en effet les plus représentés (28%) au sein des copropriétés les plus fragiles (catégorie D)<sup>2</sup>. Le développement d'observatoires locaux, conjugué à la prise de conscience de certaines collectivités confrontées à ce type de problématique sur leur territoire, conduit également ces dernières à améliorer le repérage et la prise en compte des petites copropriétés désorganisées. Sur beaucoup de territoires néanmoins, les petites copropriétés restent appréhendées uniquement au prisme de la lutte contre l'habitat insalubre et à travers des outils coercitifs pouvant être très coûteux ou insuffisants (arrêté de péril, rachat...).

<sup>2</sup> Cette part atteint 42 % si l'on intègre aussi les copropriétés de moins de 11 à 20 lots

## PETITES COPROPRIÉTÉS : PRENDRE CONSCIENCE DES RISQUES ENCOURUS

De plus en plus de collectivités et d'acteurs de terrain s'intéressent au problème spécifique des petites copropriétés car elles sont particulièrement exposées à des risques de fragilité.

### Des immeubles qui s'ignorent en tant que copropriété

Nombreuses sont en effet les copropriétés inorganisées, dépourvues de gestion et sans même, parfois, de règlement de copropriété ainsi que les copropriétés désorganisées avec des organes qui ne fonctionnent pas : pas d'assemblée générale annuelle, pas d'approbation des comptes, non respect du règlement de copropriété dans la répartition des charges, etc.

### Un segment du marché peu investi par les syndic

Du fait de la rémunération au forfait par lot, une petite copropriété n'est pas rentable pour les syndic professionnels et très peu d'entre eux se positionnent sur

ce marché. Dans le même temps, les copropriétaires rechignent à faire appel à des syndic professionnels en raison d'un coût trop important à répartir entre trop peu de lots. Ce sont donc souvent des syndic bénévoles qui prennent en main la gestion des petites copropriétés, mais sans forcément se plier au formalisme comptable et juridique de la loi de 1965 qui reste difficile d'accès et d'application pour un non-professionnel.

### Peu voire pas d'équipements communs

Du fait de la faiblesse des équipements communs, l'intérêt collectif et la nécessité de s'inscrire dans un cadre sont peu perceptibles. «*Les copropriétaires n'ont pas conscience que cela peut poser problème.*»

### Des risques bien réels, une fragilité avérée

Pourtant, l'absence de syndic (professionnel ou bénévole) et de formalisme juridique expose la copropriété (et les copropriétaires) à un certain nombre de risques :

- les fournisseurs d'eau s'adressent à un copropriétaire *référént* qui se chargera de répartir la facture entre les différents lots : «*tout peut passer par le compte bancaire d'une personne référénte, ce dernier risquant l'interdit bancaire en cas d'impayés.*»
- Les petites copropriétés sont particulièrement exposées au risque d'impayés. Or, sans assemblée générale, il ne sera pas possible d'enclencher une procédure de recouvrement.
- En n'étant pas assurée, la copropriété ne bénéficie pas d'indemnités en cas d'incidents et n'est pas couverte pour les éventuels dégâts qu'elle peut provoquer sur les immeubles voisins, etc.
- Enfin, en cas de cession d'un lot, aucun état daté ne peut être fourni au notaire chargé de procéder à la vente.

Dès lors, la bonne entente entre copropriétaires peut facilement laisser place à un climat plus conflictuel quand survient le moindre sinistre ou incident. D'autant que les petites copropriétés sont particulièrement sensibles à certaines fragilités :

- Souvent situées dans le parc ancien, les petites copropriétés peuvent fréquemment être exposés à la vétusté, à des problèmes de structure du bâti, etc.

- Or, en cas de travaux, comme les copropriétaires sont peu nombreux, la quote-part de chacun est élevée, ce qui rend difficile les décisions.
- Certaines distributions d'immeubles complexifient la réalisation de travaux : appropriation des parties communes par un copropriétaire, VVC situés sur le palier en indivision entre plusieurs copropriétaires. La remise en ordre juridique de la copropriété peut être très chronophage et coûteuse.
- Les petites copropriétés anciennes comptent de nombreux copropriétaires bailleurs qui peuvent être difficiles à impliquer. Elles présentent aussi souvent des locaux d'activité commerciale en rez-de-chaussée qui peuvent accentuer les divergences d'intérêts entre les copropriétaires.

En l'absence d'organisation, les petites copropriétés peinent à entreprendre les travaux d'entretien et de rénovation nécessaires. Leur dégradation peut ainsi s'amplifier et contribuer à dévaloriser l'image d'une rue et d'un quartier.

## PETITES COPROPRIÉTÉS : LES IDENTIFIER, LES ACCOMPAGNER

Au-delà des difficultés d'identification et de repérage de ces petites copropriétés désorganisées qui ne se manifestent bien souvent qu'en cas de crise, les acteurs de terrain sont confrontés à la difficile mobilisation des copropriétaires puis à l'absence d'outils adaptés pour les accompagner. Il faut appréhender ces difficultés/leviers d'intervention à différents niveaux :

- impliquer plus largement les acteurs du territoire autour du repérage et de l'accompagnement des petites copropriétés,
- favoriser la mobilisation des copropriétaires,
- créer et mobiliser une palette d'outils d'accompagnement.

### Tisser un réseau de partenaires pour favoriser le partage de connaissances, le développement de synergies

«*L'observation seule ne crée pas l'action*». Si l'observation statistique peut permettre de repérer certaines difficultés des petites copropriétés, elle n'est pas suffisante en soi pour trouver des leviers d'action et mettre en mouvement les acteurs concernés. C'est à partir de ce constat que la communauté d'agglomération Creilloise a mis en place une commission locale de la copropriété réunissant les acteurs susceptibles de disposer de données d'observation d'une part et de capacités d'action d'autre part. La commission, pilotée par la communauté d'agglomération Creilloise et animée par l'ARC, rassemble les services des collectivités locales, des notaires, des syndicats, l'ADIL, l'animateur de l'OPAH dédiée, un fournisseur (service de l'eau). Il s'agit, pour les membres de ce groupe de travail, de dresser un diagnostic partagé des difficultés rencontrées par certaines copropriétés, d'échanger sur les actions déjà existantes sur le territoire, de mettre en commun leurs connaissances et leurs ressources et de construire ensemble de nouvelles actions. Les fournisseurs d'eau par exemple peuvent aider à identifier des copropriétés en impayés qui ne disposent pas de syndic professionnel grâce à leur contact avec les copropriétaires référents. Cette commission locale favorise également la transversalité interne entre services de la collectivité (foncier, juridique, social, etc.).

### La proximité et le travail de terrain comme leviers d'action

La proximité et la création de partenariats locaux sont deux leviers d'actions essentiels pour sensibiliser et accompagner les petites copropriétés désorganisées. En amont, un travail de terrain peut permettre de trouver de nouveaux axes pour mobiliser les acteurs locaux.

- L'intervention auprès des copropriétés pourrait par exemple intégrer un

volet *Développement Social Urbain* visant à inclure plus largement les acteurs de la ville dans les actions en direction des copropriétés et mobiliser les copropriétaires à travers des actions conviviales et des actions de proximité.

- On pourrait aussi expérimenter des services de proximité de syndicats ou d'assistance aux syndicats bénévoles à l'échelle de certains quartiers composés de petites copropriétés.
- L'intervention à l'îlot peut également faciliter l'action en favorisant les économies d'échelles et en mobilisant les copropriétaires autour d'aménagements de cœur d'îlot susceptibles de revaloriser leur patrimoine, de mutualiser des nouveaux services (ex : espaces extérieurs, local vélo...) et d'améliorer leur cadre de vie. C'est un axe intéressant pour certaines collectivités de la reconstruction par exemple (Cf. colloque à Saint-Nazaire en 2015) fortement concernées par cette problématique dans leurs centres villes reconstruits.

Plusieurs collectivités et acteurs de terrain ont initié des expériences d'accompagnement des petites copropriétés à la remise en ordre de leur gestion<sup>3</sup>. Il serait souhaitable de pouvoir mutualiser ces initiatives locales au niveau national pour en tirer des enseignements et diffuser les bonnes pratiques.

### Parvenir à mobiliser les copropriétaires : l'exemple du théâtre-forum à Creil

Dans le cadre de son OPAH, l'agglomération de Creil avait prévu d'octroyer des subventions pour inciter à la réorganisation : prise en charge d'honoraires d'avocat, de géomètre, d'accompagnement à la première assemblée générale, etc. Malgré ces aides incitatives, aucune des petites copropriétés n'a formulé de demande auprès de la communauté d'agglomération. Dès lors, comment faire pour convaincre les copropriétaires de la nécessité d'agir ?

Face à ce constat, la commission locale de la copropriété a décidé d'organiser, lors d'un *Forum de la copropriété*, deux sessions de *théâtre forum* créées et animées par la compa-

<sup>3</sup> Voir par exemple l'OPAH multi sites de Bobigny intégrant de nombreuses petites copropriétés dégradées ou encore l'expérimentation menée à Marseille en 2010 par SOLIHA sur 10 copropriétés de moins de 10 lots avec le soutien de la fondation *Abbé Pierre* et de la fondation de France.

- ▶ gnie *Naje* (*Nous n'Abandonnerons Jamais l'Espoir*). Après avoir réalisé des enquêtes auprès des copropriétaires et dégagé des thèmes porteurs sujets à débat (le conseil syndical, les décisions de travaux, les parties communes, etc.), la compagnie a mis en scène un certain nombre de situations en copropriété qui se terminent mal puis a fait appel au public pour réagir et proposer des solutions. Ce projet a rencontré beaucoup de succès et témoigne de la pertinence de temps festifs pour mobiliser et amener les personnes à problématiser leur situation. Depuis cette première expérience, la communauté d'agglomération de Creil a engagé avec l'ARC, la compagnie *Naje*, Sylvaine Le Garrec et la fondation *Abbé Pierre* une action expérimentale visant à utiliser le *théâtre forum* pour mobiliser plus spécifiquement les copropriétaires des petites copropriétés et les inciter à remettre en ordre la gestion de leur copropriété.

### Un besoin d'une législation et d'outils adaptés

Il existe actuellement très peu de solutions à proposer faute d'outils adaptés.

Des **services d'assistance aux syndicats bénévoles** constituent une piste possible à explorer. Si la copropriété souhaite conserver un syndic bénévole, elle peut en effet se faire aider par des associations de copropriétaires ou des cabinets de conseil qui proposent une activité d'accompagnement à la gestion bénévole. Toutefois, cette offre reste encore peu développée au regard des besoins et le modèle économique de cet accompagnement n'est pas aisé à trouver.

L'outil **numérique** ne change pas beaucoup la donne en la matière : il peut être utile pour faciliter l'accompagnement de syndicats bénévoles déjà investis et formés mais il ne crée pas en soi de nouvelles vocations.

La loi *ALUR* a par ailleurs introduit la possibilité de **cogestion** pour les copropriétés de moins de 16 lots avec un mandat de syndic allégé et donc moins coûteux. Le principe est simple. Le conseil syndical s'occupe de l'immeuble et de sa gestion quotidienne c'est-à-dire de tout ce qui concerne les petits travaux prévus dans le cadre du budget prévisionnel et du suivi des contrats et prestataires dans une logique de maîtrise des coûts et la qualité des interventions. Le syndic, quant à lui, s'occupe de la comptabilité, de la gestion administrative, de l'assemblée générale.

Plus généralement, il semble exister un relatif consensus autour de l'idée de faire évoluer la loi de 1965 s'agissant des petites copropriétés. ■

© Forum des politiques de l'habitat privé 2016

Une production du **Groupe de Travail Copropriété**

Co-pilotes du groupe : Soraya DAOU et Nicolas CLÉMENT

Rédaction : *FORS Recherche Sociale*

Conception et réalisation : Véronique GUILLAUMIN



Forum des Politiques de l'habitat privé,  
un collectif de 14 membres

[www.forumhabitatprive.org](http://www.forumhabitatprive.org)